

Barómetro inmobiliario

Sentimiento de mercado de los
profesionales inmobiliarios

XIV Oleada

Febrero 2023

Objetivos

Una iniciativa
de UCI & SIRA



Objetivos

Una iniciativa de UCI y SIRA

El Barómetro Inmobiliario es una iniciativa de UCI y SIRA para analizar trimestralmente el sentimiento de mercado de los profesionales inmobiliarios en España.

A raíz de la pandemia, la entidad financiera y su área de desarrollo profesional pusieron en marcha este Barómetro para mostrar la situación del sector de la compraventa de vivienda residencial y la tendencia según el propio conocimiento de los inmobiliarios en sus mercados.

La edición de este Barómetro Inmobiliario se realizó en mayo de 2020, tras los dos primeros meses de confinamiento.

Este informe permite analizar la evolución de los indicadores más importantes relacionados con la compraventa y el alquiler de vivienda, su evolución y perspectivas de futuro.

Esta XIV edición del Barómetro mide la percepción del sector en el cuarto trimestre de 2022 y la proyección de los inmobiliarios para el primer trimestre de 2023, a partir de una encuesta respondida por 395 profesionales inmobiliarios de toda España.

Contexto

José Manuel Fernández
Francis Fernández



Estabilidad y optimismo sostenido en el mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario continúa en un proceso de ajuste debido a que la incertidumbre económica sigue marcando el presente y futuro a corto plazo del sector, principalmente por la subida de los tipos de interés y el alza del Euribor que ya supera el 3,5%. Por otro lado, se intuyen signos de moderación en el nivel de inflación en España, lo que sin duda puede contribuir a crear un entorno más favorable para fomentar las compraventas de vivienda.

Así lo certifica el XIV Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA, que presenta la percepción de los profesionales inmobiliarios españoles en el último trimestre de 2022. Este informe muestra el predominio de la estabilidad en las operaciones de compraventa de viviendas y refleja que la brecha producida entre la bajada de las compras y el aumento de las ventas sigue presente, aunque de forma más moderada.

La presente edición incluye, por primera vez, las previsiones para 2023 del número de operaciones de compraventas, así como del precio de las viviendas.

En este sentido, los agentes inmobiliarios sostienen que se producirá una caída del 4,2% en las operaciones de compraventa, la misma cifra que calculan para la bajada de los precios de las viviendas. Esta bajada se debe, principalmente, a las cifras récord que se obtuvieron en 2022, situación que los profesionales califican como efecto champán, metáfora que representa visualmente como tras la presión contenida en el mercado durante el periodo de pandemia, los primeros resultados fueron muy impactantes para después alcanzar un periodo de moderación.

Confianza en el alquiler

El XIV Barómetro también analiza como novedad, las expectativas de los profesionales en el mercado del alquiler, que al contrario que las compras, arrojan números positivos de cara a 2023, un 5,1% más en el número de viviendas alquiladas y un incremento del 6,5% en los precios.

Al consultar la percepción de los agentes inmobiliarios al final de 2022 sobre los registros de los clientes compradores, se observa

una ligera subida, hasta el 44%, frente al 39% del trimestre anterior. Por otro lado, el 58% de los encuestados opina que el número de vendedores se ha mantenido estable o aumenta frente al 63% que lo opinaba en la edición anterior.

Cierre de año optimista

Igualmente, la XIV oleada presenta un ligero ascenso entre los agentes que señalan un crecimiento o estabilización en el cierre de operaciones situándolo en el 60%, frente al 57% anterior. También sube en tres puntos la percepción de profesionales que valora la continuidad o un ligero aumento en los precios hasta el 77%, todavía por debajo de los resultados de principios de 2022.

En cuanto al empleo, los datos obtenidos indican que casi 9 de cada 10 profesionales (89%) asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o ha crecido durante el cuarto trimestre del 2022, frente al 86% que remarcaba la anterior oleada del Barómetro.

Ante todos estos resultados, los profesionales inmobiliarios aumentan el grado de optimismo del sector que sube, por tercer trimestre consecutivo, hasta el tocar el techo del 7/10 y lo sitúa en el mismo valor de principios de 2021.

En consecuencia, la recta final de 2022 muestra una estabilidad para los profesionales inmobiliarios lo que les permite mantener la confianza, para el conjunto de compradores y vendedores, en que el futuro del sector seguirá creciendo a pesar de los pronósticos que se venían anticipando como consecuencia de la actual coyuntura económica.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Una empleabilidad al alza en el sector

El sector inmobiliario se encuentra ante un momento de cambio, que por muchas razones coyunturales es posible que se prolongue, por lo que es necesario estar atentos a todos los movimientos, por pequeños que sean, para no perder la marcha en este cambio de ciclo.

Una de las percepciones más positivas en la recta final de 2022 es la consolidación del empleo en las agencias, como demuestra el XIV Barómetro Inmobiliario. Así lo aseguran casi 9 de cada 10 (89%) de los inmobiliarios consultados que en el último trimestre han percibido un aumento o estabilización en el número de sus empleados, frente al 86% de la edición anterior. Además, las expectativas del 92% de los agentes prevén que sigan manteniéndose o al alza en los próximos meses.

En la anterior edición del Barómetro, los profesionales ya analizaron cuáles son estos cambios y qué oportunidades pueden ofrecer a nuestro sector. Desde hace tiempo, los agentes encuestados nos advierten del descenso de operaciones de compraventa de viviendas, de la

Bajada paulatina de precios y de la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda libre.

Entre estos principales impactos que afectan al mercado inmobiliario, 8 de cada 10 agentes resaltan, en primer lugar, el encarecimiento de las hipotecas, consecuencia del ascenso continuado del valor del euríbor desde inicios del 2022. Le siguen el aplazamiento en las decisiones de compra debido a la incertidumbre económica, la inflación elevada y la menor capacidad adquisitiva de las familias, todo esto, apreciado por 7 de cada 10 encuestados. En menor medida, los profesionales destacan el incremento de los costes de producción y el mayor precio de los suministros.

Nuevas soluciones y más especialización

Para solventar algunos de estos impactos, desde el colectivo de agentes inmobiliarios consideran fundamental contar con la ayuda de buenos profesionales. 7 de cada 10 agentes encuestados aseguran que los vendedores necesitan contar con el *expertise* de estos profesionales, también añaden la oferta de nuevas soluciones como

la compra y reforma de la vivienda. Por otro lado, 6 de cada 10 considera la necesidad de especializarse en un cliente inversor, la necesidad de contar con portales exclusivo para los profesionales y el aumento en el número de rehabilitaciones que requieren mayor conocimiento del sector. La especialización en compradores extranjeros y el aumento progresivo de autopromoción de viviendas, son cuestiones también señaladas entre los resultados del Barómetro.

Para dar respuesta a todos estos retos, desde UCI y SIRA apoyamos y potenciamos el importante papel de los agentes inmobiliarios, cuya profesionalización es más necesaria que nunca, ya que será la clave para ayudar a los clientes en un panorama de incertidumbre, con un mercado cada vez más especializado, nuevas demandas de lo clientes y un servicio cada vez más a la carta.

Ante este panorama, cabe preguntarnos ¿dónde debemos poner el foco en nuestro sector? ¿Qué se espera de nosotros?

Ponerse en manos de un profesional inmobiliario ofrece múltiples ventajas a los clientes puesto que disponen procesos actualizados, conocen las nuevas legislaciones relacionadas con la vivienda, las tendencias económicas y las mejores soluciones de financiación para que la experiencia de un potencial cliente sea la mejor posible.

Ofrecen también una especialización, que cada vez toma mayor relevancia como factor diferencial e impulsan la sostenibilidad, concepto que no puede olvidarse a partir de ahora.

Gracias a todo esto la seguridad y profesionalidad de los agentes inmobiliarios hacen posible superar las expectativas de compradores y vendedores. Contar con alguien que nos genere esa confianza será siempre necesario para el buen fin en una operación.

Francis Fernández

Director de SIRA



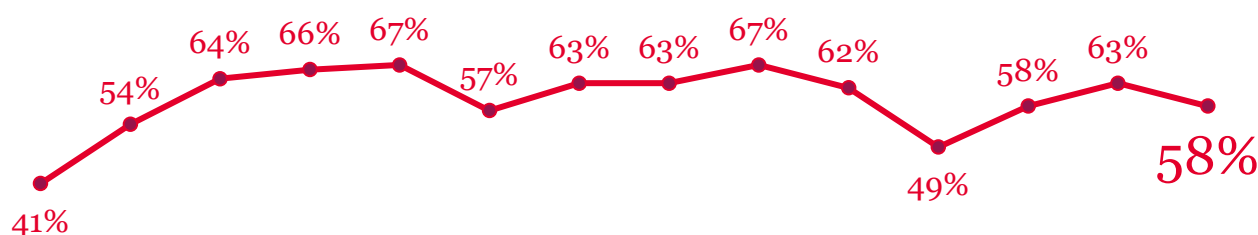
Operaciones de compraventa



Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

Evolución de los vendedores en las catorce ediciones del Barómetro



I edición

*Vendedores. Evolución de Estabilidad
y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro*

XIV edición

¿Qué ha sucedido con los vendedores en el cuarto trimestre de 2022?

Durante este periodo, casi seis de cada diez inmobiliarios (58%) encuestados aseguran que se ha producido un aumento o se ha estabilizado el número de clientes vendedores.

Aumento en el número de clientes vendedores



58%
inmobiliarios

Mientras que el 42% restante considera que durante el cuarto trimestre de 2022 los vendedores se han reducido.

Descenso en la captación de nuevos vendedores en las agencias



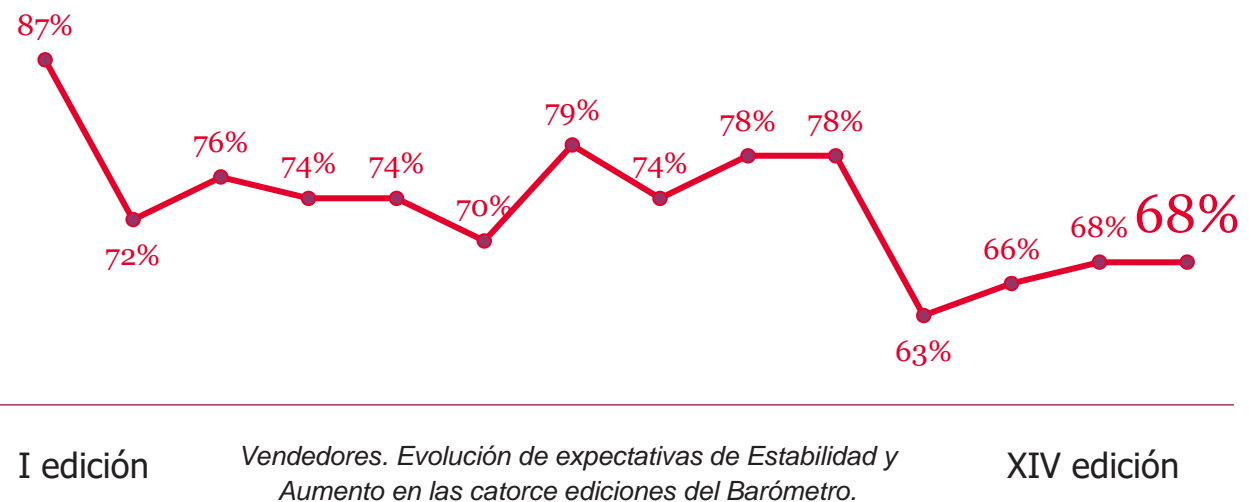
42%
inmobiliarios

Operaciones de compraventa

Comportamiento de vendedores

¿Qué expectativas tienen los profesionales sobre el comportamiento futuro de los vendedores?

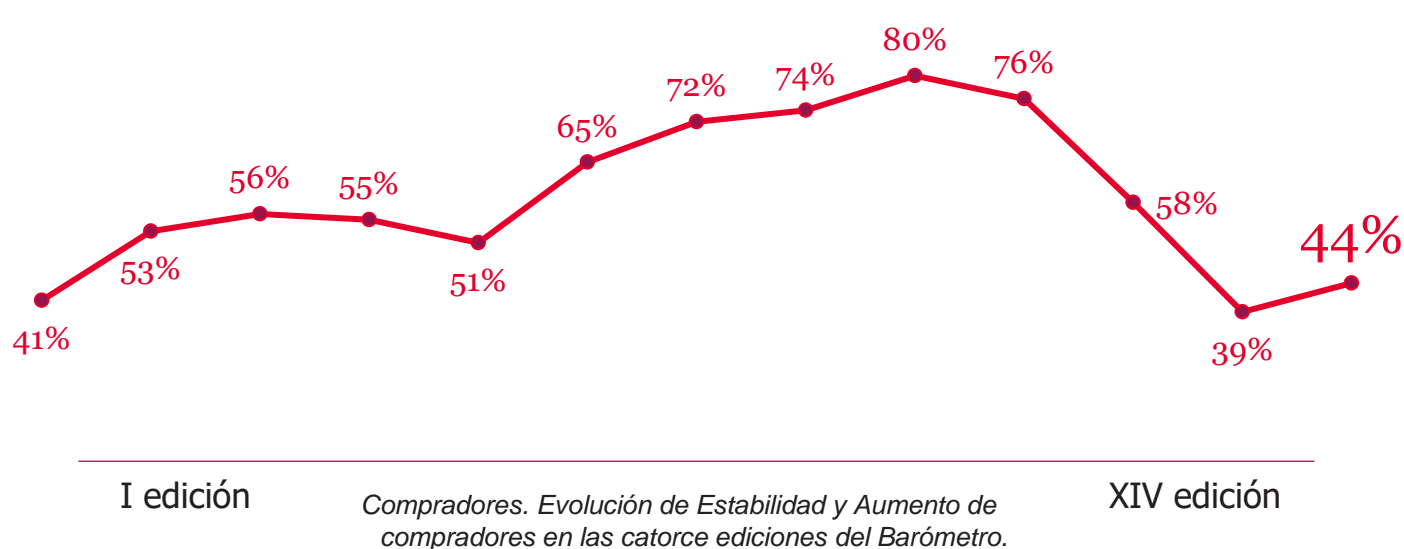
En línea con la edición anterior, casi siete de cada diez profesionales (68%) opinan que el número de vendedores se mantendrá estable o aumentará durante los tres primeros meses del año.



Operaciones de compraventa

Comportamiento de compradores

Evolución de los compradores en las catorce ediciones del Barómetro



Desde la primera edición del Barómetro hasta ahora, el comportamiento de los compradores venía mejorando de forma paulatina.

En el I Barómetro (mayo de 2020) se observaba la escasez en el número de compradores, pues solo un 17% de los profesionales esperaba una evolución positiva en plena pandemia. Tras la recuperación sanitaria, el optimismo en este sentido fue creciendo.

Sin embargo, desde el tercer trimestre de 2022, coincidiendo con el anuncio de subidas en los tipos de interés, la escalada del Euribor y el aumento de la inflación, la percepción de los profesionales sobre la estabilidad o aumento del volumen de compradores decayó de forma notable hasta situarse en el 39%, una situación que parece haberse recuperado en el cuarto trimestre de 2022.

A pesar de esta leve recuperación, menos de 4 de cada diez profesionales ha percibido un aumento en el volumen de compradores.

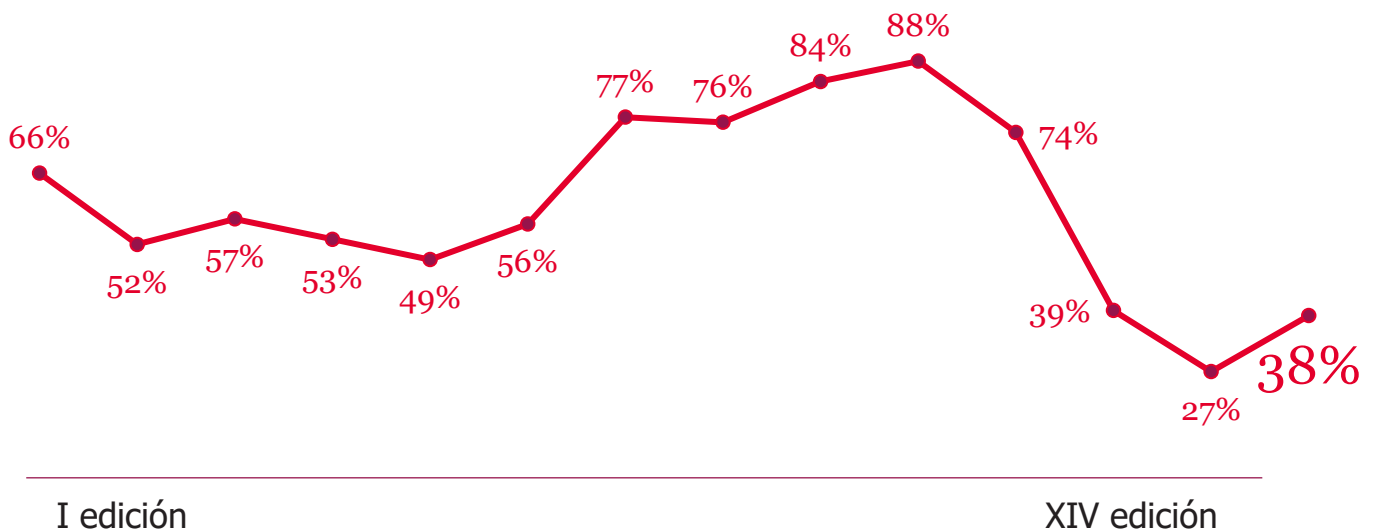
Operaciones de compraventa

¿Qué esperan en el primer trimestre de 2023?

El 38% de los profesionales inmobiliarios opina que el volumen de compradores se mantendrá estable o experimentará un aumento moderado hasta 2023, previsiones que mejoran con respecto a la XIII edición de este barómetro.

Por el contrario, el 62% de los profesionales cree que el volumen de compradores descenderá en los próximos meses.

Inmobiliarios  **38%**



I edición

XIV edición

Compradores. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro.

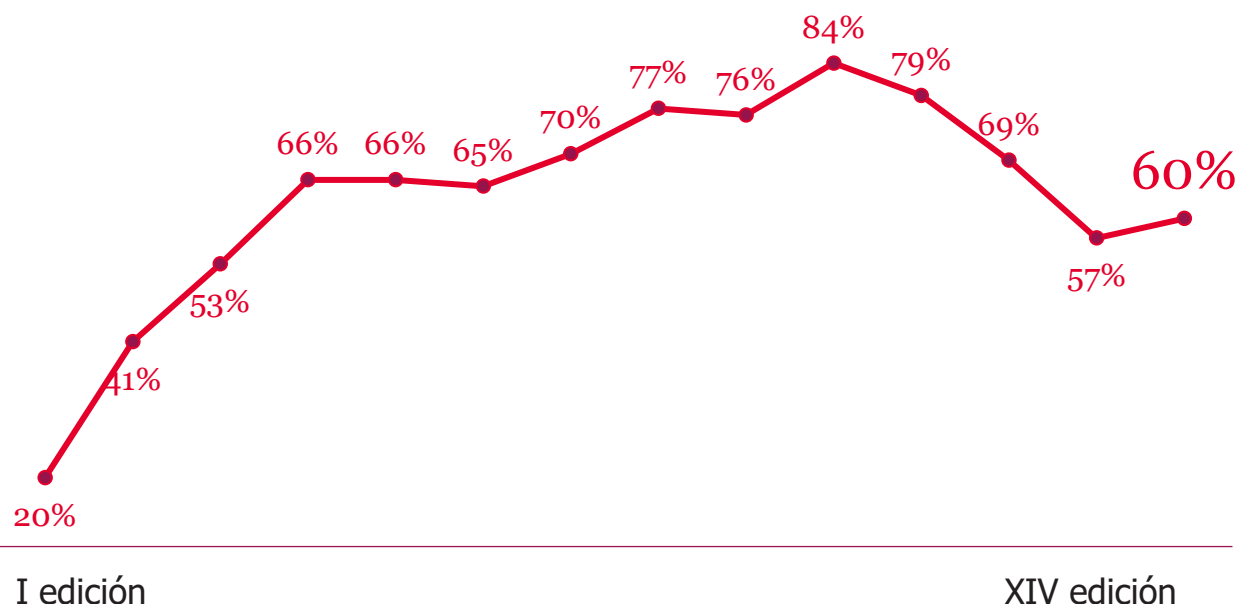
Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

Evolución en el cierre de operaciones en las catorce ediciones del Barómetro

Pese a cerrar el mejor dato de compraventas desde 2008, los datos oficiales indican que los indicadores del mercado empeoraron en el cuarto trimestre del 2022.

Datos que corrobora este estudio, pues la XIV edición del Barómetro Inmobiliario de UCI y SIRA muestra una clara tendencia a la baja que ya se empezó a vislumbrar en la edición anterior y que sitúa en el 60% el dato de agencias que apuntaban un aumento o estabilización de las operaciones en el cuarto trimestre del año.

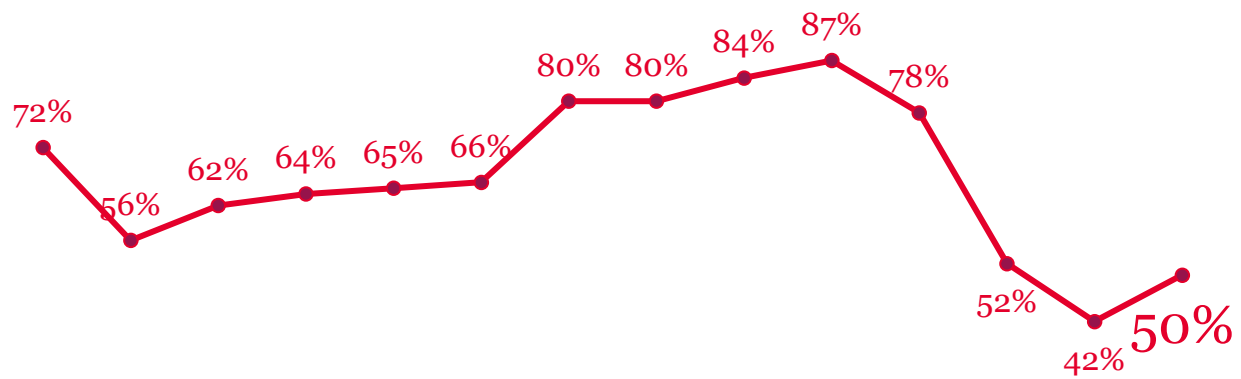


Cierre de operaciones. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las catorce ediciones del Barómetro.

Operaciones de compraventa

Cierre de operaciones en las agencias

¿Qué pronostican los inmobiliarios en el cierre de operaciones en el primer trimestre de 2023?



I edición

Cierre de operaciones. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro

XIV edición

La percepción de los profesionales respecto al cierre de las operaciones en este primer trimestre continúa con una tendencia a la baja que ya empezó en la anterior edición del barómetro, aunque mejora 8 puntos básicos.

A pesar de este equilibrio de percepciones, cerca del 27% de los profesionales espera un descenso moderado de entre el 5 y 10%.

Agentes

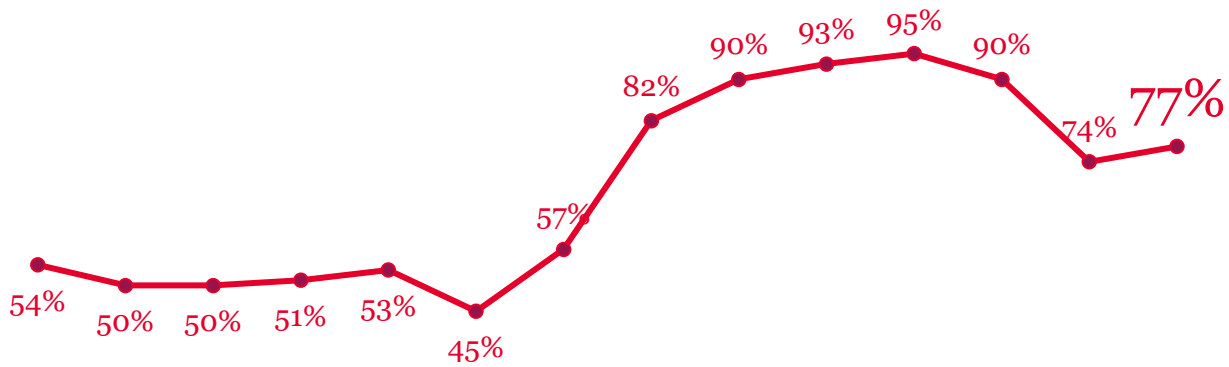


27%

Operaciones de compraventa

¿Cómo se han comportado los precios?

Más de siete de cada diez profesionales (77%) asegura que los precios se han mantenido estables (53,4%) e incluso aumentado ligeramente durante el cuarto trimestre de 2022, tres puntos más que en la edición anterior.



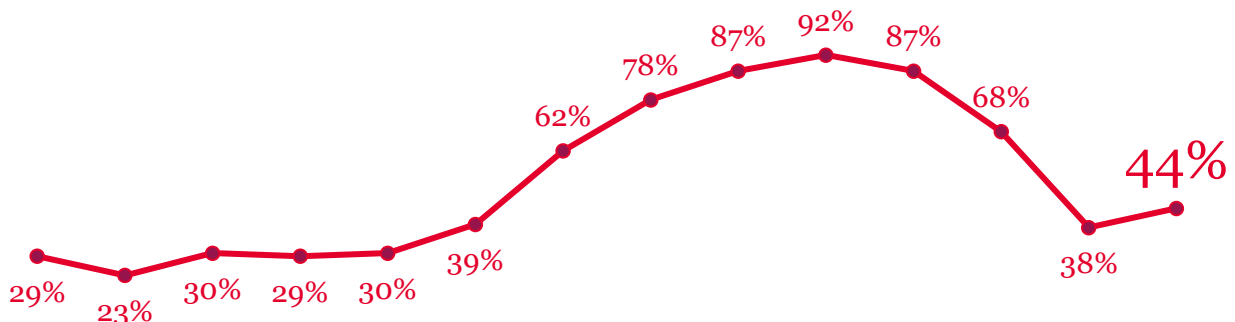
I edición

Precios. Evolución de Estabilidad y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro.

XIV edición

¿Cómo se van a comportar los precios?

El 44% de los profesionales encuestados afirma que los precios se mantendrán estables o con un ligero aumento de entre un 5-10% en los próximos meses, porcentaje que ha descendido 30 puntos desde la edición anterior del barómetro. Por su parte, el porcentaje que cree que los precios disminuirán alcanza ya el 56%.



I edición

Precios. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro.

XIV edición

Empleo en las agencias inmobiliarias

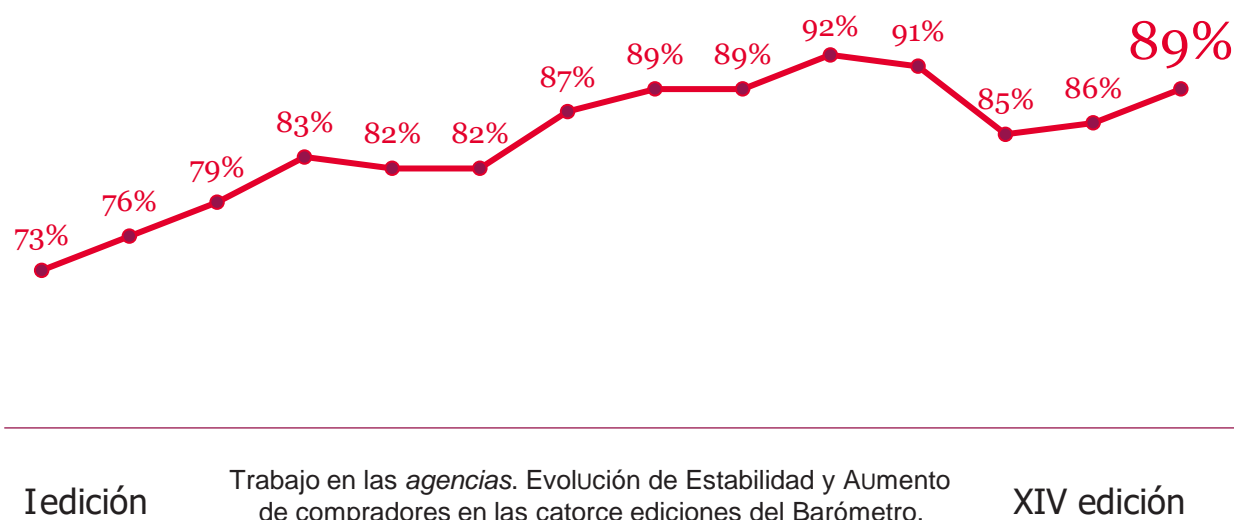


Empleo en las agencias inmobiliarias

Un buen momento para el trabajo en las agencias

En las dos últimas ediciones del Barómetro Inmobiliario se apreciaba un ligero descenso en las perspectivas de empleo dentro de las agencias. Sin embargo, este frenazo parece no haber ido a más.

Así se desprende de la XIV edición del Barómetro Inmobiliario, en la que el 89% de los profesionales asegura que el número de trabajadores en su agencia se ha mantenido estable o ha crecido durante el cuarto trimestre del 2022, frente al 86% que remarcaba lo mismo en la anterior edición.

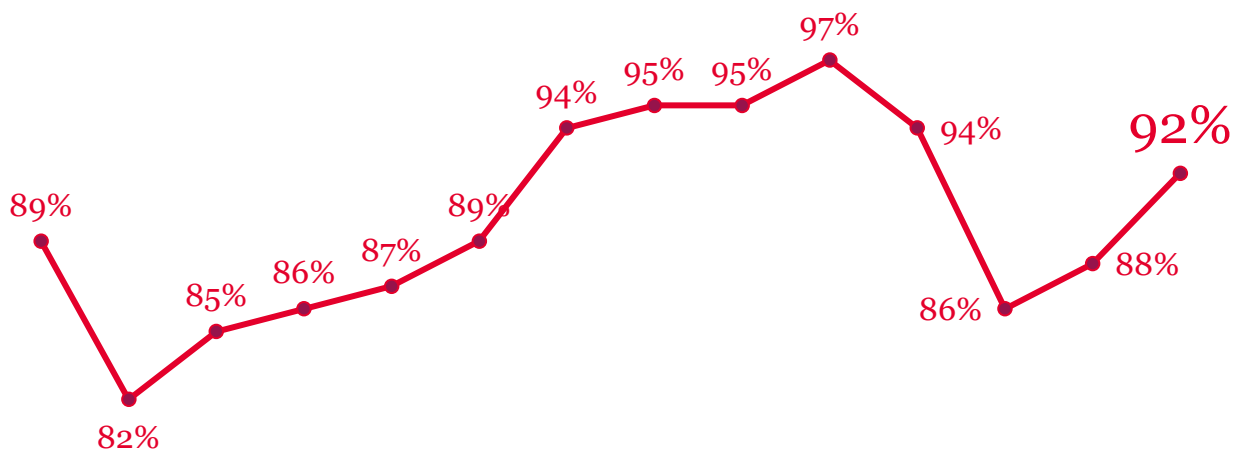


I edición Trabajo en las *agencias*. Evolución de Estabilidad y Aumento de compradores en las catorce ediciones del Barómetro. XIV edición

La estabilidad que perciben los inmobiliarios coincide con las proyecciones de las fuentes oficiales. Así, la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE asegura que durante el cuarto trimestre de 2022 había más de 173.500 personas en España ocupadas en actividades inmobiliarias, lo que arroja un incremento de 18.700 empleos respecto a finales del año anterior. Además, es la primera vez que el volumen de ocupados en la rama inmobiliaria supera las 170.000 personas.

¿Qué esperan en el primer trimestre de 2023?

El 92% de los profesionales inmobiliarios opina que el número de trabajadores se mantendrá estable o aumentará de forma moderada en este primer trimestre, lo que mejora ligeramente las previsiones de la anterior edición del Barómetro.



I edición

Trabajo en las agencias. Evolución de expectativas de Estabilidad y Aumento en las catorce ediciones del Barómetro.

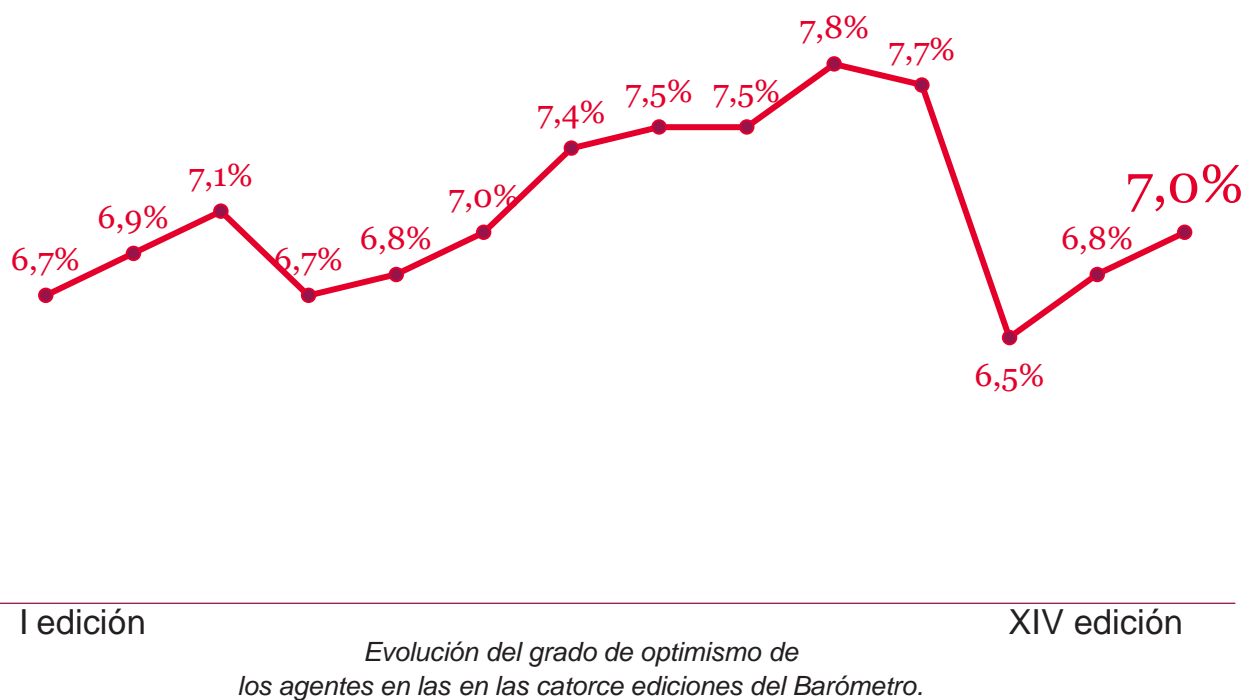
XIV edición

Grado de optimismo de los inmobiliarios



Grado de optimismo

El actual grado de optimismo en el sector es de 7/10, recuperando dos décimas respecto a la anterior edición e igualando las perspectivas de los profesionales a comienzos de 2021.



Grado de optimismo

Grado de optimismo por CC.AA

Barómetro	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV
Oleada	14-05-20	28-05-20	11-06-20	16-07-20	23-09-20	27-01-21	15-04-20	15-07-21	11-11-21	24-02-22	16-06-22	08-09-22	22-11-22	22-02-23
Nacional	6,7	6,9	7,1	6,7	6,8	7,0	7,4	7,5	7,5	7,8	7,7	6,5	6,8	7,0
Andalucía	6,7	6,8	7,0	6,7	6,8	7,0	7,4	7,3	7,5	8,0	7,9	6,2	6,7	7,0
Aragón	7,2	7,0	6,9	6,8	6,4	7,1	6,9	7,5	7,8	8,2	7,2	6,6	6,9	6,4
Asturias	6,5	6,5	7,5	6,4	6,8	5,2	6,9	7,3	7,1	7,4	7,2	7,5	5,5	6,8
Baleares	6,8	6,3	7,3	6,1	6,6	7,8	7,7	7,3	8,4	7,8	8,6	7,0	6,8	6,0
Canarias	7,4	7,3	7,7	7,6	7,1	6,9	8,0	7,5	7,8	8,0	7,8	6,3	7,8	7,6
Cantabria	5,9	7,1	7,0	6,3	7,0	6,0	7,3	8,7	6,5	7,3	7,0	5,6	6,3	6,8
Castilla y León	6,6	6,5	7,0	6,0	5,8	7,7	7,2	7,3	7,1	7,5	7,9	6,2	6,8	6,6
Castilla-la Mancha	6,5	6,4	7,3	6,7	8,2	6,0	7,3	7,3	7,5	7,8	7,3	-	5,5	8,0
Cataluña	6,7	7,1	7,4	6,4	6,6	6,6	7,3	7,6	7,5	7,6	7,6	6,6	6,7	6,8
Com. Valenciana	6,8	6,8	7,0	6,7	6,8	6,9	7,4	7,3	7,8	7,9	8,0	7,0	6,8	7,2
Extremadura	7,6	6,5	8,3	7,4	7,6	8,3	8,2	7,7	7,5	7,6	8,5	7,8	7,7	8,3
Galicia	6,8	6,6	6,9	7,2	6,7	7,0	7,1	7,8	7,7	8,2	7,7	7,2	7,4	6,9
Comunidad de Madrid	6,5	6,7	7,0	6,9	7,0	7,6	7,4	7,7	7,4	7,6	7,4	6,6	6,6	6,9
Murcia	7,1	7,2	6,3	6,3	7,2	7,1	7,6	7,0	7,3	7,6	6,8	7,2	7,1	7,0
Navarra	6,9	7,1	6,8	6,8	7,3	7,0	8,2	7,7	8,0	8,3	7,0	6,0	7,3	6,5
País Vasco	6,3	6,3	7,1	6,5	7,3	6,5	7,2	7,5	6,8	7,7	6,8	6,0	6,0	5,3
La Rioja	5,0	5,3	5,5	6,0	4,0	3,0	6,0	7,0	7,0	7,5	5,5	5,0	5,0	5,0

El grado de optimismo varía por regiones

+ optimistas

8,3 / 10

Extremadura

8,0 / 10

Castilla-La
Mancha

7,6 / 10

Canarias

- optimistas

5,0 / 10

La Rioja

5,3 / 10

País
Vasco

6,0 / 10

Baleares

Previsiones

XIV Barómetro Inmobiliario



Previsiones 2023

El pronóstico de los profesionales

Una vez analizados el comportamiento anterior y la previsión para el primer trimestre del 2023, en esta edición hemos querido consultar a los profesionales por sus previsiones en cuanto a compraventas y alquileres para el conjunto del año.

Transacciones de vivienda

Evolución de las
compraventas

-4,24%

Previsión de descenso con respecto al volumen de compraventas registradas en 2022.

Precios de vivienda

Evolución de los precios

-4,23%

Descenso de precios de la vivienda en el conjunto del país durante 2023.

Alquileres

Evolución de los alquileres

5,12%

Aumento previsto por los profesionales en el conjunto del país.

Precios del alquiler

Incremento de precios de los alquileres

6,51%

Aumento en el volumen de alquileres.

El epílogo: Mejora y estabilidad para 2023, la percepción de los agentes inmobiliarios

En 2022, los registros de transacciones inmobiliarias marcaron un importante aumento frente a los años anteriores, alcanzando más de 600.000 firmas, según los datos del INE. Sin embargo, durante los últimos meses del año, este incremento se ha ido ralentizando y se prevé que continúe en el primer trimestre de 2023 según los resultados del XIV Barómetro Inmobiliario.

A pesar de la incertidumbre, las previsiones arrojan cierto optimismo porque el interés de los inversores sigue al alza gracias a la rentabilidad que ofrece la vivienda, que podría acercarse al 8% en 2023. También la demanda de compradores extranjeros mantiene su tirón, con un aumento del 22,5%, según los últimos datos correspondientes al tercer trimestre de 2022 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Además, el control inflacionista puede ayudar a lograr una estabilidad en los tipos lo que permitirá que la demanda de viviendas vuelva a despuntar.

Las proyecciones que vemos desde UCI se dirigen hacia un optimismo de los profesionales de cara a los próximos meses, ya que ya que la mitad cree que las compraventas crecerán o se mantendrán, si bien la mayoría considera que la evolución de los precios continuará al alza.

En cuanto a la brecha entre oferta y demanda, creemos que va a continuar sin grandes cambios durante 2023. Según opinan el 68% de los encuestados en el Barómetro, el número de vendedores aumentará o se mantendrá estable, mientras que las expectativas de crecimiento o estabilidad para los compradores crecen del 27% al 38% en esta edición.

En conclusión, el mercado inmobiliario español ha demostrado su fortaleza en los últimos años gracias, en buena medida, al trabajo y solidez de sus profesionales, capaces de adaptarse a los diferentes cambios y defendiendo los intereses de sus clientes para ofrecerles la mejor solución.

Y así seguirá.

José Manuel Fernández

Subdirector General de UCI



Conclusiones

XIII Barómetro Inmobiliario



Principales conclusiones

Se mantiene la brecha entre la oferta y la demanda

El 58% de los agentes señala que han aumentado los clientes vendedores durante el cuarto trimestre de 2022, mientras que la percepción de los profesionales sobre el volumen de compradores aumenta ligeramente hasta el 44%.

Esta tendencia sigue en aumento en el primer trimestre de 2023, con un 62% de profesionales que cree que el número de compradores disminuirá y un 68% que apuesta por un crecimiento de los vendedores.

El optimismo de los profesionales crece ligeramente

El grado de optimismo de los profesionales inmobiliarios sobre el futuro del sector a corto-medio plazo se sitúa en un 7/10, recuperándose frente al 6,8/10 de la pasada edición y alcanzando niveles de 2021.

Extremeños, manchegos y canarios, los más optimistas

Los más optimistas son los agentes de Extremadura (8,3/10), Castilla-La Mancha (8/10) y Canarias (7,6/10). En el lado opuesto se encuentran La Rioja (5/10), País Vasco (5,3/10) y Baleares (6/10).

Ligero repunte en el cierre de operaciones

La mitad de los inmobiliarios cree que en los próximos meses los cierres de operaciones se mantendrán o incrementarán, aunque cerca del 27% de los profesionales espera un descenso moderado de entre el 5 y 10%.

Posible bajada de los precios

El 56% de los agentes encuestados sostiene que los precios bajarán en el primer trimestre, frente al 44% de los profesionales que apuesta por la estabilización o el crecimiento.

Principales conclusiones

Empleo estable en el sector

El 92% de los profesionales cree que el número de trabajadores en su agencia se mantendrá estable o crecerá durante el primer trimestre del 2023, frente al 88% que remarcaba lo mismo en la anterior edición.

Metodología

Una iniciativa de UCI & SIRA



Metodología

Una iniciativa de UCI & SIRA

Encuesta enviada por correo electrónico. Reconstrucción de respuestas a partir de los datos obtenidos mediante la aplicación de encuestas Typeform con ayuda del software estadístico SAS.

Preguntas

Análisis de percepción del mercado en el cuarto trimestre de 2022 y tendencia del sector en los próximos meses.

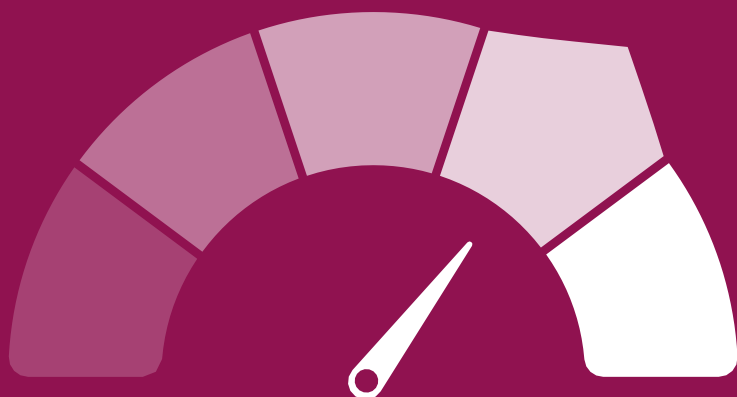
Universo

18.900 profesionales inmobiliarios de las bases de UCI, SIRA, Comprarcasa, Redpiso y Remax.

Panelistas 13ª Oleada:

18.900 profesionales inmobiliarios

de las bases de UCI, SIRA, Comprarcasa, Redpiso y Remax.



Barómetro inmobiliario

Sentimiento de Mercado de los
Profesionales Inmobiliarios

XIV Oleada - febrero 2023